

תאריך: 18 פברואר 2019
ערר מס':

ועדת ערר לעניין
ארנונה כללית
עיריית בת ים

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה

עיריית בת ים

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1977

בפני חברת ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד מטי לשם

חבר: מר אדיר בן משה

חברה: גב' דליה קצב

העוררים:

פוגץ ליאוניד ת.ז. 306411778

סינאיוק בוריס ת.ז. 320692924

שניהם ביחד מרחוב שמשון 8 ראשון לציון, פקס: 09-9501296

ע"י ב"כ עוה"ד יורם שלמון-סלומון /או רמי שלמון /או מירי חיון

מרח' רוטשילד 40 ראשון לציון

טל': 03-9648757; פקס: 03-9668433.

-נגד-

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית בת ים

באמצעות ב"כ עוה"ד יעקב רוזן /או איתי בסיס

/או רועי רוזן /או גיא בן גל /או יפעת רחמני /או

מיכל רוטשילד /או אלעד כלב /או עדי סויסה /או

עומר עידו /או לירון תורג'מן ואח'

מבנין קרית הממשלה, תל אביב 61073

טל': 03-6868800; פקס: 03-6868801

החלטה:

1. רקע עובדתי:

1.1 ערר זה עוסק בחיוב ארנונה של נכס המצוי ברחוב מצודת בית"ר 8 בעיר בת ים, מס' זיהוי

הנכס הינו 7129125004, מס' משלם 1406804 (להלן: "הנכס").

1.2 נכס זה מהווה משרד ובשימוש הבעלים. הנכס ממוקדם בקומה השלישית בבניין בן שלוש

קומות באזור התעשייה המשמש למסחר ומשרדים.

1.3 הערר דן בהודעת תיקון שומת ארנונה לשנים 2012- ועד היום בו סיווג המשיב את הנכס

בסיווג "עסק/משרד/חנות" עפ"י סעיף 4.1 לצו הארנונה.

2. טענות העוררים:

במסגרת הערר, מעלים העוררים את הטענות כדלקמן:

2.1 סיווג המבנה: העוררים טוענים כי המבנה משמש אותם אך ורק כחדר עזר למלאכתם, חדר

הלבשה, חדר אוכל ושירותים, עפ"י סעיף 7 לצו המיסים של עיריית בת ים. במבנה מצויים

מטבחון, חדר שירותים, חדר רחצה, שולחן וכסאות בחדר אוכל.

2.2 המבנה אינו משמש "כמחסן המשמש לפעולת מכירה", והפריטים המצויים בו הינם מועטים

ואין המדובר במלאי או בחומרי בנייה. מדובר בפריטים המצויים בכל בית כגון פטיש, מברגה

ומקדחה. ככל ויהיה צורך להוציא פריטים אלו מהמבנה על מנת לסווגו כחדר עזר, העוררים

יוציאו הפריטים מן המבנה.

- 2.3 העוררים עוסקים בתחום השיפוצים ועבודתם מתבצעת תמיד ללא יוצא מן הכלל מחוץ למבנה. העוררים משתמשים במבנה לפגישות אישיות בינם לבין עצמם, אוכל, שימוש בשירותים אישיים. השימוש בנכס מועט והעוררים כמעט ולא משתמשים במבנה.
- 2.4 המבנה לא משמש ומעולם לא שימש כאלום מכירות. המבנה אינו כולל שלט לעניין עיסוקם, אינו כולל פעמון, טלפון ומחשבים.
- 2.5 לעוררים אין צורך במבנה לשימוש עסק/משרד/חנות שכן בבעלותם נכס נוסף המשמש כמשרד לצורכי פגישות עם לקוחות הנמצא ברח' שמשון 8 ראשל"צ. בנוסף, העוררים מקיימים את רוב פגישותיהם עם הלקוחות באתר השיפוץ.
- 2.6 שטח המבנה: העוררים טוענים כי בתאריך הנטען למדידה ע"י העירייה כלל לא ביקר מודד בנכס. בנוסף, עפ"י תשריט המדידה מטעם העוררים שטח המבנה בפועל הינו 87 מ"ר ולא 95 מ"ר עפ"י תרשים מדידת העירייה.
- 2.7 שיהוי: העוררים טוענים כי יש שיהוי ניכר של 4 שנים בין עריכת המדידה ע"י העירייה ועד למתן ההודעה לעוררים ומטעם זה בלבד יש לדחות את דרישת החוב של המשיב.
- 2.8 חיוב רטרואקטיבי: בהודעת תיקון השומה נדרשו המערערים לסלק חוב בסך 72,835 ₪ בגין השנים 2012-2015. המדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול.
- 2.9 לאור האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות למשיב לקבל את הערר על כל חלקיו, ולתקן את נתוני חיובם של הנכסים בהתאם למפורט.

3. טענות המשיב:

- המשיב ענה לטענות העוררים בטענות הנגד הבאות:
- 3.1 במסגרת בדיקה שערכה העירייה בנכס נמצא כי הנכס הנדון אינו מחויב כדין ולאור זאת התאימה את חיוב הארנונה בגין שטח הנכס- 95 מ"ר בסיווג "עסק, משרד, חנות".
- 3.2 סיווגו של הנכס- כדין: העוררים לא הוכיחו בטענותיהם כי הסיווג הנכון לנכס הינו "חדר עזר". ההיפך הוא הנכון שכן העוררים עצמם טוענים כי הם בעלי עסק למתן שירותי שיפוץ מבנים ודירות, וכי הנכס משמש בין היתר לקיום פגישות ולאחסנה של פריטים הנדרשים לצרכי העסק. לפיכך, הסיווג "עסק, משרד, חנות" הוא הסיווג הנכון והמתאים ביותר לשימוש בנכס.
- 3.3 צו הארנונה קובע מפורשות כי לא יינתן סיווג מופחת לבעלי מחסנים מקום בו המחסן צמוד לעסק ובאזור תעשייה. ברי כי העוררים אינם עונים לתנאי הסיווג, ולאור זאת לא ניתן לסווג שטחים אלה בסיווג מחסן.
- 3.4 לעניין חיוב חדרי עזר צו הארנונה קובע כי בתי שימוש, מקלחות, חדרי הלבשה וחדרי אוכל במלאכה ותעשייה – והם בלבד – יחויבו בתעריף המופחת הקבוע בצו הארנונה לחדר עזר. משמע, ע"פ צו הארנונה הפעילות בחדר העזר קשורה בפעילות ובשימוש הנכס העיקרי לתעשייה ומלאכה. ובענייננו העוררים עצמם טוענים כי אין כל פעילות תעשייה או מלאכה בשטח הנכס אשר "חדר העזר" יתמוך בה, אלא פעילותם נעשית מחוץ לשטח הנכס. בנסיבות אלה אין העוררים עונים לתנאי הסיווג.
- 3.5 הודעת השומה בדין יסודה: המשיב יבהיר כי מעת שנקבע לנכס העוררים שומת ארנונה, עומדת לזכות העירייה חזקת תקינות המעשה המנהלי. טענה זו מקבלת משנה תוקף מקום בו העירייה צירפה להודעת תיקון השומה תשריטים ומדידות אשר בוצעו בפועל בנכס, ואילו העוררים כלל לא צירפו תשריט מדידה או אסמכתא אחרת כלשהי מטעמם אשר יש בהם להוכיח את שנטען על ידם. העוררים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל על כתפיהם לסתור את חזקת תקינות פעילות העירייה ולא הוכיחו טענותיהם כנגד כשרות הטלת המס.
- 3.6 דחייה על הסף- הרחבת חזית: המשיב טוען כי דין כלל טענות העוררים אשר לא נזכרו בהשגתם ובפרט הטענה בדבר "שיהוי" להידחות על הסף מחמת הרחבת חזית.
- 3.7 בהתייחס לטענות העוררים לעניין "שיהוי" כביכול בו נקטה העירייה, יובהר, כי העירייה ערכה מדידות ואו בדיקות בשטח טרם הוצאת תיקון השומה, וכי ממילא טענה זו דווקא מחזקת את עמדת העירייה לפיה חל משנת 2011 לכל המאוחר, ובכל אותם שנים, שילמו העוררים בחסר בגין שטחי הנכס, כאשר בפועל החזיקו בשטחים ניכרים וגדולים יותר מבלי לשלם בגינם ארנונה כלל.

- 3.8 הטלת חיוב רטרואקטיבי: בהתאם לפסיקת בתי המשפט, כאשר הרשות מתאימה את חיוב הארנונה למצב העובדתי והמשפטי הנכון בקשר לנכס, אין הדבר מהווה הטלת חיוב רטרואקטיבי, אלא מעשה שהוא בגדר תיקון השומה.
- 3.9 נוכח האמור לעיל, יש לדחות את הערר על כל הטענות אשר הועלו במסגרתו, ובפרט טענות שאינן מצויות בסמכות הוועדה הנכבדה.

4. דיון ותכרעה:

- 4.1 בפני וועדת ערר הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העוררים וסיכומים אשר הוגשו מטעם המשיב.

- 4.2 קראנו היטב את כל טענות הצדדים ועיינו במסמכים המופיעים לפנינו, לרבות הטענות שהושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים ולרבות המצב המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים.

4.3 השימוש הנעשה בנכס בפועל:

- סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה¹ קובע כדלקמן:
"א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.."

- 4.4 תקנה 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה² קובעת כי:
"סיווג נכס- קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו"

- 4.5 כך נספק בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ³:
"משחוקק חוק ההסדרים הקובע בסעיף 8 כי הארנונה תוטל בהתאם לסוג הנכס, שימושו ומקומו, מוטלת על הרשות המקומית חובה לפעול בהתאם להוראת המחוקק ולסווג את הנכסים בהתאם לסוגם, שימושם ומקומם. הטעמים לכך נובעים הן מלשון הוראת סעיף 8, הן מתכלית ההוראה הן מן הרקע לחקיקת חוק ההסדרים"

מכאן עולה כי, המבחן העיקרי לסיווג נכס וחייבו בארנונה הינו מבחן השימוש בפועל.

4.6 חדר עזר:

- סעיף 7 לצו- מיסים לשנת 2018⁴ קובע כי:
"חדרי עזר בתעשייה ומלאכה הכוללים בתי-שימוש, מקלחות, חדרי הלבשה, חדרי אוכל יחויבו ב- 54.06 ₪ למ"ר לשנה".

אי לכך, בתי שימוש, מקלחות, חדרי הלבשה וחדרי אוכל יחויבו בתעריף המופחת הקבוע בצו הארנונה לחדרי עזר בתעשייה ומלאכה.

1-חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשל"ג-1992.
2-תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007.
3- ע"א 8588/00 עיריית עפולה ל' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ.
4- ס' 7' למ- מיסים לשנת 2018- חדרי עזר בתעשייה ומלאכה ובעסקים.

4.7 החלטה:

מכל הטעמים שזכרו לעיל, מאחר ומדובר בנכס הממוקם באזור תעשייה הוא יסווג בהתאם לסעיף 6 לצו המיסים כמבנה תעשייה ומלאכה⁵ ושטח חדרי העזר- המטבח והשירותים יחויבו בהתאם לתעריף הקבוע בסעיף 7 לצו המיסים- חדרי עזר בתעשייה ומלאכה ובעסקים. בעניין שטח מבנה הנכס כיוון שהעוררים לא הציגו אסמכתא כלשהי מטעמם המוכיחה את דבריהם בנדון הם אינם הרימו את נטל ההוכחה המוטל על כתפיהם לסתור את חזקת תקינות פעילות העירייה ולא הוכיחו טענותיהם כנגד כשרות הטלת המס ובשל כך שטח הנכס הנקבע הינו 95 מ"ר כפי שמדדה העירייה.

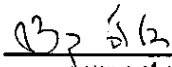
לעניין החיוב הרטרואקטיבי לשנים 2012-2015, בהתאם לסעיף 3א' לחוק הרשויות המקומיות⁶ אין בסמכותה של וועדת הערר להכריע בנושא זה ולכן ערר בנושא זה נדחה ועל העוררים לפנות לערכאות המתאימות.


5. סיכום:

אשר על כן, הוועדה מקבלת באופן חלקי את הערר שהוגש ע"י העוררים כנגד מנהל הארנונה בעיר בת ים על שומת הארנונה בגין הנכס שבנדון.

ניתנה היום

זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים באזור תל- אביב תוך 45 יום.
על החתום:


דליה קצב


מטי לשם, ערר
י"ר ועדת ערר בת-ים
י"ר מטי לשם


אדיר בן משה

5- ס' 6 לצו- מיסים לשנת 2019- תעשייה ומלאכה.

6 ס' 3א' לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.